

FAQ

目次

貢献要素について

- 1.容積700%の根拠
- 2.バリアフリー施設(貢献要素としての妥当性)
- 3.地下鉄通路拡幅
- 4.公開空地の評価
- 5.交通広場(タクシー乗り場)
- 6.商業施設(スーパー)

広場・エリアマネジメントについて

- 7.広場の必要性
- 8.広場の災害時利用
- 9.エリアマネジメント
- 10.エリアマネジメント拠点施設

環境への影響について

- 11.風環境
- 12.広場の日照環境

13.交通量(車)

14.交通量(歩行者)

環境への影響

現行地区計画における計画との比較

15.風環境の比較

16.日照環境の比較

17.就業者数の比較

18.交通量(車)の比較

19.交通量(歩行者)の比較

地域意見との対話について

20.これまでの経緯

21.様々な案との比較①

22.様々な案との比較②

その他

23.建築高さ90mの根拠について

貢献要素について

1. 容積700%の根拠

Q.

容積率700%の積み上げ根拠は？

A.

東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準に基づき、



- ・ 番町中央通り拡幅に伴う見直し相当容積率として 20%
- ・ 有効空地（広場、バリアフリー、歩道状空地等）による評価 210%
- ・ 計画地周辺における基盤整備等の評価 70%

合計300%が評価されます。現状の容積率は約470%ですので合計770%となります。

ただし、高さに対するご意見・ご懸念を伺い、可能な限り高さを抑えるために、事業継続上必要となる700%で提案しております。






→詳細は別紙 1

■ 提案における貢献要素

	番町中央通り一部双方向化	地下鉄通路拡幅 (計画地周辺における基盤整備等)	地域交流拠点施設 (エリアマネジメント施設)
整備イメージ			
整備内容	住宅地への交通侵入を防ぐとともに、車両出入口の集約化により日テレ通りの安全性を確保し、通りに対する店舗の連続性を確保します。	改札外の地下鉄通路の拡幅と表層再整備による快適な歩行者空間とします。駅前プラザと一体となり、番町口の顔をつくります。	地域が中心となったエリアマネジメント組織をつくり、地域住民向けの交流イベントを実施します。災害時の活動拠点にもなります。
評価容積	約20%	約70%	約1%

評価等容積合計：約300%
 +) 現状容積率：約470%
 計画容積率：約770%

**⇒高さを考慮して
700%に低減して
提案しております**

	交流広場・緑地広場	歩道状空地 (セットバック等)	緑地/地区内通路 (緩衝緑地/歩行者ネットワーク)	交通広場	駅前プラザ /バリアフリー
整備イメージ					
整備内容	番町の庭と番町の森を合わせた規模（約2500㎡）の広場を整備します。地域交流の拠点となります。	日テレ通り沿いは約6m建物をセットバックして歩行者空間を広げます。基壇部や分節による街並みを形成します。	女子学院側の自動車通路を中止し、緩衝緑地として再整備します。グリーンパレスとの隣地境界は地区内通路として開放し、歩行者ネットワークを形成します。	地域福祉交通、タクシーや自家用車と地下鉄の乗換えを安全にするだけでなく、屋根などにより快適性利便性を向上します。	地域の顔としての滞留空間。フルスペックのバリアフリー化。交通広場とともに、駅まち一体のまちづくり。
評価容積	約210%				

2. バリアフリー施設(貢献要素としての妥当性)

Q.

駅からのバリアフリーを地域貢献要素とする妥当性は？

A.

“東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準”に基づき貢献要素を設定しております。

駅バリアフリー施設は「駅前広場」の機能であり、「駅前広場」はビル利用者だけでなく、日常一般に開放される施設であるため有効空地として評価することができます。また、ビルのバリアフリーと駅出入口のバリアフリーでは、利用対象者と事業者の責務が大きく異なります。ビルのバリアフリーについては、経費や利便性、セキュリティなどの面から利用者を限定することや、稼働時間についても自由に設定することができます。一方、駅出入口のバリアフリー化は、東京メトロと協定を締結し、駅出入口として365日、始発から終電まで誰もが利用できるように維持、運営し続ける責務があります。．．．．次ページにつづく

3. 地下鉄通路拡幅

Q.




再開発ビルの就業者数が多いために地下鉄通路を拡幅するのであり、地域貢献には該当しないのではないかと？

A.

地下鉄通路の拡幅は、現状有効幅員約2.8mの通路を約5.2m(柱型を含む)に拡幅するとともに表層整備するものです。現状幅員のままでも開発後の歩行者流量はサービス水準A（自由歩行可能）を確保しておりますが、より安全・快適に通行いただけるよう、さらにゆとりある歩行空間とします。

→詳細は別紙2

地下鉄通路の歩行者サービス水準の比較

現行地区計画における計画 (高さ60m)	地域課題を解決するために現行地区計画を 変更した場合の計画 (高さ90m以下)	
A: 地下鉄通路現状幅員のまま	B: 地下鉄通路現状幅員のままとした場合	C: 地下鉄通路現状幅員拡幅 (提案)
 <p>【麹町駅地下鉄通路】</p> <p>断面</p> <p>2.8m</p> <p>現況(コロナ前)ピーク時 8時: 662人往来/時 計画ピーク時 8時: 1,582人往来/時 計画ピーク時歩行者交通量: 1,582人/往来時 通路幅員2.8mにおいて 歩行者流量 約13人/m・分 ⇒サービス水準A (自由歩行可能)</p>	 <p>【麹町駅地下鉄通路】</p> <p>2.8m</p> <p>現況(コロナ前)ピーク時 8時: 662人往来/時 計画ピーク時 8時: 2,664人往来/時 計画ピーク時歩行者交通量: 3,529人/往来時 通路幅員2.8mにおいて 歩行者流量 約20人/m・分 ⇒サービス水準A (自由歩行可能)</p>	 <p>5.2m</p> <p>現況(コロナ前)ピーク時 8時: 662人往来/時 計画ピーク時 8時: 2,644人往来/時 計画ピーク時歩行者交通量: 3,306人/往来時 通路幅員5.2mにおいて 歩行者流量 約11人/m・分 ⇒サービス水準A (自由歩行可能)</p>

国土交通省「大規模開発地区関連交通計画マニュアル」より
歩行者流量によるサービス水準

A	自由歩行	~ 27人 / m・分
B	やや制約	27 ~ 51
C	やや困難	51 ~ 71
D	困難	71 ~ 87
E	ほとんど不可能	87 ~ 100

Q.

番町文人通り沿いの緑化によって、評価容積を二重で獲得しているのでは？

A.

総合設計で整備している現状のスタジオ棟の敷地を拡げ、再開発等促進区を定める地区計画を定めて複合機能棟を増築いたします。その際、新たに拡張した敷地にて空地进行を再整備し、改めて敷地全体で再評価しているため、二重評価ではありません。東京都へも確認済みです。

5. 交通広場(タクシー利用)

Q.

地域交通広場にタクシー乗り場があるが、地元住民はタクシーを利用しないのでは？

A.

ヒアリングなどを通してご要望を伺っております。

日テレ通り沿道でタクシーに乗降するのではなく、地域交通広場にタクシー乗り場を設け、安全かつ雨にも濡れずに乗降頂けるようにすることで、地域の皆さまの利便性を高めていきたいと思っております。

更に、**コミュニティバスの2路線が交わる乗降所とすることで、高齢者、身障者の利便性と安全性を高める計画になると考えております。**

→詳細は別紙3

タクシー乗り場の設置



タクシー乗り場を地域交通広場に設置することで
 利用者の利便性を高める・
 日本テレビ通りの交通流円滑化を図る

地域福祉交通(バス)停留所の設置



引用：千代田区HP「風ぐるま」運行ルートマップ

地域福祉交通の**麹町ルート**と
富士見・神保町ルートの**結節点**
 地下鉄駅との**結節点**

Q.

スーパーは収益用途であり、地域貢献にならないのではないかと？

A.

スーパーの整備は評価容積を得る貢献要素ではなく、地域の皆さまの利便性を向上するための計画要素です。

2022年7月3日、4日に千代田区が実施したオープンハウスにおいて、当社は独自に地域に求められる施設についてアンケートを実施しました。その結果を次ページに示します。**生鮮品がそろったスーパーについては、これまでも多くの要望をお寄せいただいておりますが、このアンケートでも明らかでした。**

一方で、一般的にスーパーなどは、広い店舗面積が必要となることから賃料負担力が弱い業態です。地価の高い番町地域では、生鮮品を扱うような大型スーパーの進出には高いハードルがあります。

そのため、私どもは賃料設定を低くするなどして、入居いただくよう努め、地域の皆様の利便性を高めていきたいと考えております。

オープンハウスアンケート結果

実施日 : 令和4年7月3日-4日
参加人数 : 834名

Qどんなお店があると便利ですか？

⇒スーパーマーケットを要望する声が多。
そのほかカフェ、本屋、生活雑貨、食物販、ライフスタイル雑貨店、
病院、診療所など医療施設を要望する声が多い。

Qどんな飲食店があるとよいですか？

⇒カフェとオールデイダイニング（朝～夜まで利用できるカジュアルレストラン）
要望する声が多。

Q飲食店の利用シーン

⇒レストランは、家族利用できるような店を要望する声が多。
⇒カフェは様々なシーンで利用したいという声があった。

Q広場に欲しい機能

⇒樹木、散策路、天然芝を要望する声が多。
⇒樹種は桜が多。その他四季を感じられる木を要望する声が多。

Qエリアマネジメント拠点施設に欲しい機能

⇒防災関連機能（非常時充電スペース等）を要望する声が多。

広場・エリアマネジメントについて

Q.

英国大使館南の国民公園・東郷公園の改修が計画されているため広場は不要では？

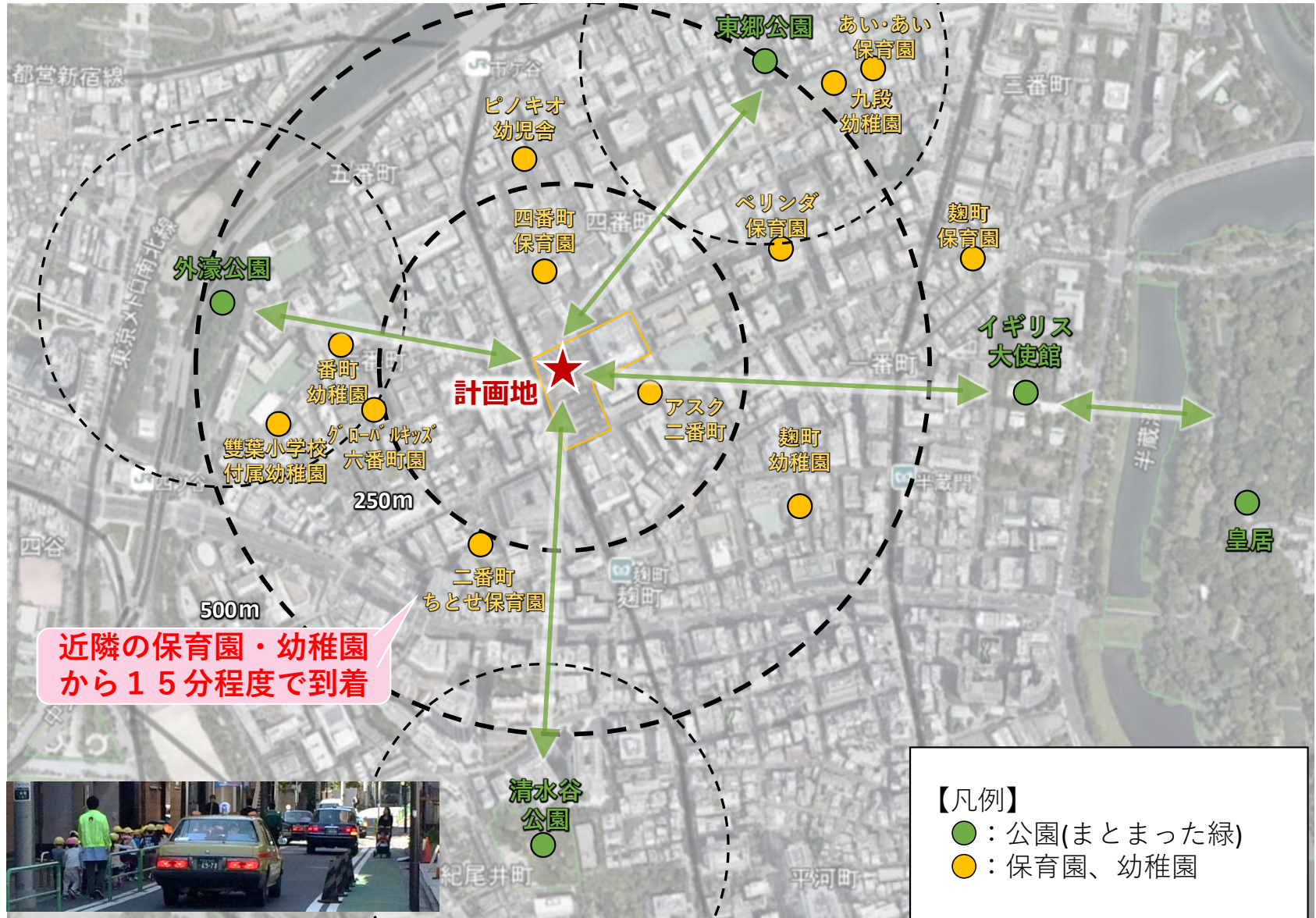
A.

英国大使館跡の公園は「皇居外苑」として位置づけられており、「皇居周辺的美観、静穏性の維持」が整備方針として掲げられています。遊具の設置も計画されておらず、現在の「皇居外苑」同様に散策中心の公園であり、子ども達が自由に遊べる公園とは言えません。

日本テレビとしては現在の「番町の森」「番町の庭」の利用実態、東郷公園や英国大使館跡の公園までの距離を踏まえ、**幼い子ども達やお年寄りが毎日通える身近な広場**として今回の提案を行っています。

また、計画地は千代田区が指定している避難区域の境界にあり、小学校など各避難所を補完する場所に位置しています。広場にはマンホールトイレのほか充電スポットなど既存避難所にはない設備を設ける予定です。**民間ならではのサポートで、災害時に地域に頼りにされる広場を計画してまいります。**

公園と保育園・幼稚園、計画地の位置関係



⇒周辺保育園の徒歩圏内に遊び場を設置できる

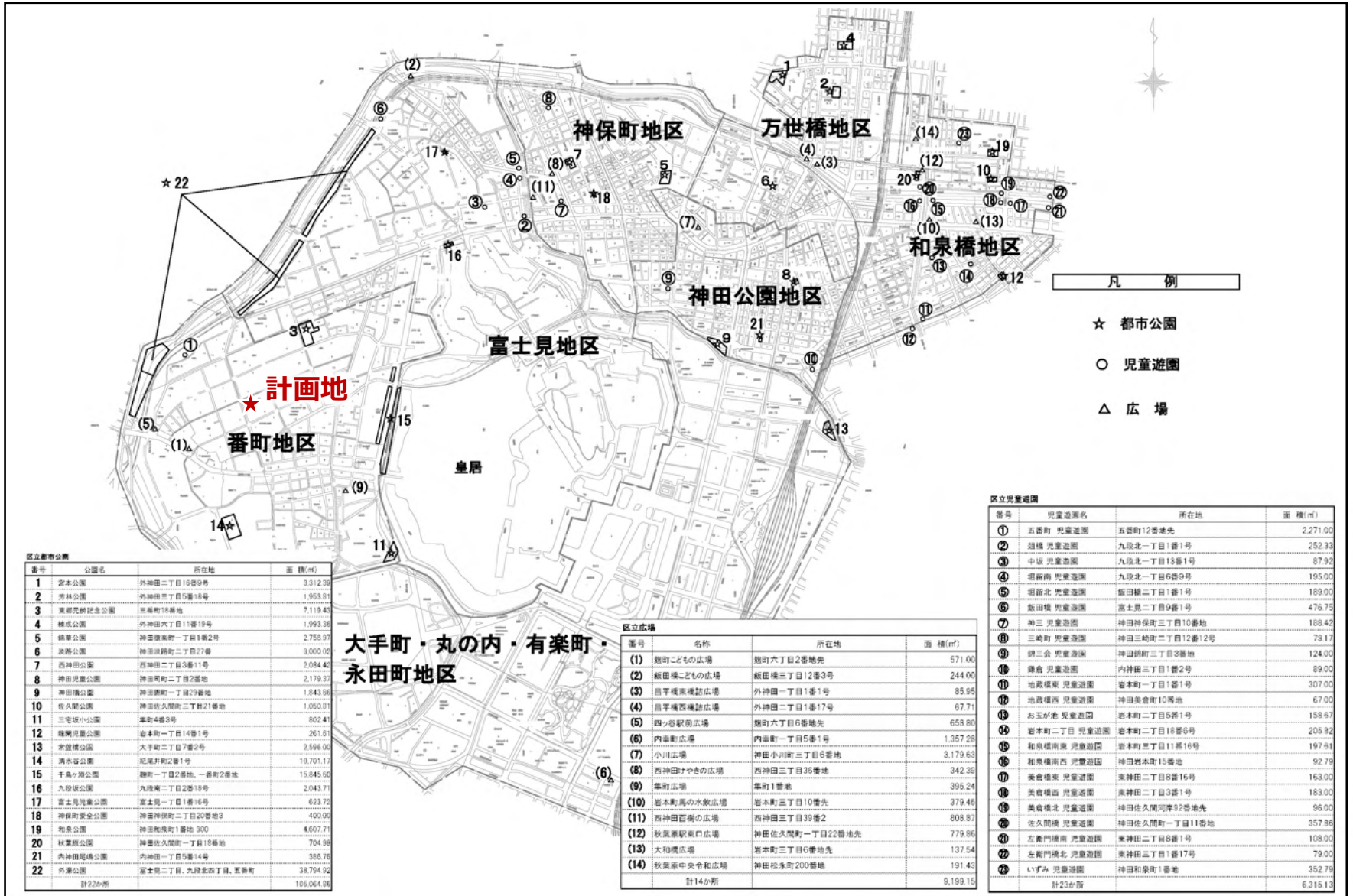
引用元：Google社「Google earth」

千代田区の避難所と計画地の位置関係



千代田区全域の避難所案内図

千代田区地区別 公園・児童遊園・広場配置図



区立都市公園

番号	公園名	所在地	面積(m ²)
1	宮本公園	外神田二丁目16番9号	3,312.239
2	森林公園	外神田三丁目5番18号	1,953.81
3	東郷元帥記念公園	三番町18番地	7,119.43
4	練成公園	外神田六丁目11番19号	1,993.38
5	練馬公園	神田猿樂町一丁目1番2号	2,759.97
6	浪路公園	神田浪路町二丁目27番	3,000.02
7	西神田公園	西神田二丁目3番11号	2,094.42
8	神田児童公園	神田西町二丁目2番地	2,179.37
9	神田清公園	神田西町一丁目2番地	1,843.66
10	佐久間公園	神田佐久間町三丁目21番地	1,050.81
11	三宅坂小公園	幕取4番3号	802.41
12	藤原児童公園	若本町一丁目14番1号	261.61
13	赤坂公園	大平町二丁目7番2号	2,596.60
14	清水谷公園	紀尾井町2番1号	10,705.17
15	千鳥ヶ淵公園	麹町一丁目2番地、一番町2番地	15,845.60
16	丸の内公園	丸の内二丁目2番18号	2,043.71
17	富士見児童公園	富士見一丁目1番16号	623.72
18	神保町安全公園	神田神保町二丁目20番地3	400.00
19	和泉公園	神田和泉町1番地 300	4,657.71
20	神皇正統記公園	神田佐久間町一丁目18番地	704.99
21	内神田稲穂公園	内神田一丁目5番14号	596.76
22	外濠公園	富士見二丁目、丸の内西三丁目、若本町	38,794.52
計22か所			106,064.96

大手町・丸の内・有楽町・永田町地区

区立広場

番号	名称	所在地	面積(m ²)
(1)	麹町こどもの広場	麹町六丁目2番地先	571.00
(2)	飯田橋こどもの広場	飯田橋三丁目12番3号	244.00
(3)	沼平橋東橋詰広場	外神田一丁目1番1号	85.95
(4)	沼平橋西橋詰広場	外神田二丁目1番17号	67.71
(5)	四ッ谷駅前広場	麹町六丁目6番地先	658.80
(6)	内濠町広場	内濠町一丁目5番1号	1,327.28
(7)	小川広場	神田小川町三丁目6番地	3,179.63
(8)	西神田町やまの広場	西神田三丁目36番地	342.39
(9)	奉町広場	奉町1番地	395.24
(10)	若本町高の水敷広場	若本町三丁目10番先	379.45
(11)	西神田町柳の広場	西神田三丁目39番2	808.87
(12)	秋葉原駅前広場	神田佐久間町一丁目22番地先	779.96
(13)	大和橋広場	若本町三丁目6番地先	137.54
(14)	秋葉原中央会和広場	神田松永町200番地	191.43
計14か所			9,199.15

区立児童遊園

番号	児童遊園名	所在地	面積(m ²)
①	五番町 児童遊園	五番町12番地先	2,271.00
②	麹橋 児童遊園	丸の内一丁目1番1号	252.33
③	中坂 児童遊園	丸の内一丁目13番1号	87.92
④	堀前南 児童遊園	丸の内一丁目6番9号	195.00
⑤	堀前北 児童遊園	飯田橋二丁目1番1号	189.00
⑥	飯田橋 児童遊園	富士見一丁目9番1号	476.75
⑦	神三 児童遊園	神田神保町三丁目10番地	188.42
⑧	三崎町 児童遊園	神田三崎町二丁目12番12号	73.17
⑨	練三会 児童遊園	神田練三町三丁目3番地	124.00
⑩	鎌倉 児童遊園	内神田三丁目1番2号	89.00
⑪	地蔵橋東 児童遊園	若本町一丁目1番1号	307.00
⑫	地蔵橋西 児童遊園	神田美倉町10番地	67.00
⑬	お玉ヶ池 児童遊園	若本町二丁目5番1号	158.67
⑭	若本町二丁目 児童遊園	若本町二丁目16番6号	205.82
⑮	和泉橋南東 児童遊園	若本町三丁目11番16号	197.61
⑯	和泉橋南西 児童遊園	神田若本町15番地	92.79
⑰	美倉橋東 児童遊園	東神田二丁目8番16号	163.00
⑱	美倉橋西 児童遊園	東神田二丁目3番1号	183.00
⑲	美倉橋北 児童遊園	神田佐久間町92番地先	96.00
⑳	佐久間橋 児童遊園	神田佐久間町一丁目11番地	357.88
㉑	左衛門橋南 児童遊園	東神田二丁目8番1号	108.00
㉒	左衛門橋北 児童遊園	東神田三丁目1番17号	79.00
㉓	いずみ 児童遊園	神田和泉町1番地	352.79
計23か所			6,316.13

Q.

広場は防災時にビルの在勤者が使うものになるのではないかと？

A.

オフィスで働く在勤者が帰宅困難となった場合に備え、ビル内には十分な滞在スペースを確保するとともに、備蓄品や非常用電源の確保などを行い、ビル内にとどまって頂く計画とします。

在勤者が広場を一時避難所として使うことは想定しておりません。

広場には、充電スポット、給水スポット、防災井戸やマンホールトイレなどを整備し、**民間ならではのサポートで、災害時に地域の皆様に頼りにされる広場を計画してまいります。**

→詳細は別紙 6

広場の災害時活用イメージ

活用シーン：災害時



Q.

エリアマネジメントはどのように行っていくのか？

A.

広場の運営・管理は地域の皆さまが主体となったエリアマネジメント団体によって行われます。日本テレビはその活動の場を提供し、エリアマネジメント団体の設立・運営をサポートします。

エリアマネジメント団体は地域イベントなど様々な活動を通じて地域交流の活性化、住民、地域団体、学校、行政、企業などの連携によるまちづくりをお手伝いしていきます。

Q.

エリアマネジメント拠点施設はどのようなものなのか？

A.

エリアマネジメントの活動拠点施設は地域コミュニティの核となる場所です。

地域イベントの際のハブとして、また地域防災の拠点にもなります。

子供からお年寄りまで地域のどなたにも気軽にお使い頂くことを想定し、施設内には「誰でもトイレ」なども完備します。

そのために、エリアマネジメント施設はオフィスビルの内部ではなく別棟で設け、管理運営形態を独立させる計画としています。

環境への影響について

Q.

サクラテラスなどの事例から、風洞実験によるネガティブチェックは信用できない。

A.

風環境評価について**東京都環境影響評価技術指針**では以下(1)(2)の手法を採用することとしており、**今回は(1)を用いて評価**しております。

- (1) 村上周三氏らの提案による風環境評価基準(居住者の日誌による風環境調査と評価尺度に関する研究(昭和58年日本建築学会論文報告集第325号))
- (2) 風工学研究所の提案による風環境評価基準(市街地の風の性状(昭和61年第9回風工学シンポジウム論文))




この指標は、強風の出現頻度に基づく風環境評価となっており、**広く用いられている風環境評価の指標の一つ**です。

コンピュータシミュレーションの結果、提案した計画の評価は、住宅地の商店街や野外レストランで許容できるランク1、住宅街や公園で許容できるランク2のみとなっております。

風環境の評価方法と評価尺度

- ・「A：現状」と「B：計画案」の風環境の変化について、数値シミュレーションにより概略把握した。
- ・評価は、元東京大学生産技術研究所村上教授らが作成した【風環境評価尺度】を採用。
- ・解析モデル化範囲は、1280m×1120m、高さ方向は700mとし、高低差は国土地理院の標高データを参照し、解析高さは地上2mと設定した。

【風環境評価尺度】

	ランク1 	ランク2 	ランク3 
強風による影響の程度	最も風の影響を受けやすい用途の場所に許容される基準	風の影響を受けやすい用途の場所に許容される基準	比較的風の影響を受けにくい用途の場所に許容される基準
許容される超過頻度	日最大瞬間風速*1が10m/s(日最大平均風速*2では10/G.F*3m/s)を越える頻度		
	10%(年間37日)以下	22%(年間80日)以下	35%(年間128日)以下
	日最大瞬間風速が15m/sを越える頻度		
	0.9%(年間3日)以下	3.6%(年間13日)以下	7%(年間26日)以下
	日最大瞬間風速が20m/sを越える頻度		
	0.08%(年間0.3日)以下	0.6%(年間2日)以下	1.5%(年間5日)以下
対応する空間用途の例	住宅地の商店街 野外レストラン	住宅街 公園	事務所街

ランク3を超える場合は、ランク外と称する。

- *1 日最大瞬間風速：評価時間2～3秒（ここで示す風速値は地上1.5mで定義）
地上高さ2mでもほぼ同じと考えられる。

1.0 m/s-- ごみが舞い上がる。干し物が飛ぶ。

1.5 m/s-- 立て看板、自転車等が倒れる。歩行困難。

2.0 m/s-- 風に吹き飛ばされそうになる。

等の現象が確実に発生する。

- *2 日最大平均風速：10分間平均風速

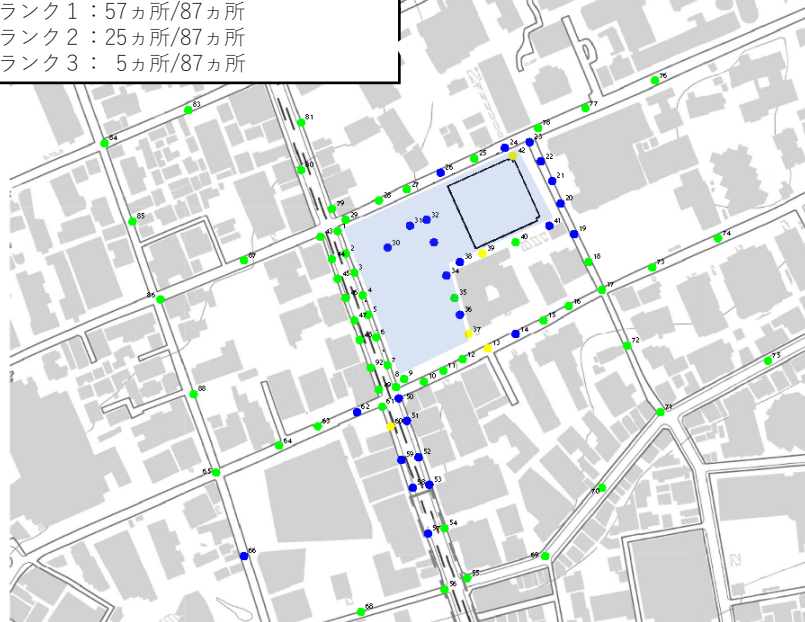
- *3 G.F：ガストファクター(評価時間2～3秒)
突風率とも呼ばれ、最大瞬間風速の平均風速に対する比を表す。

$$G.F = (\text{最大瞬間風速} / \text{平均風速})$$

風環境のコンピュータシミュレーション結果（敷地内を含めた概略把握）

A：現状（番町スタジオ・番町の森・駐車場）

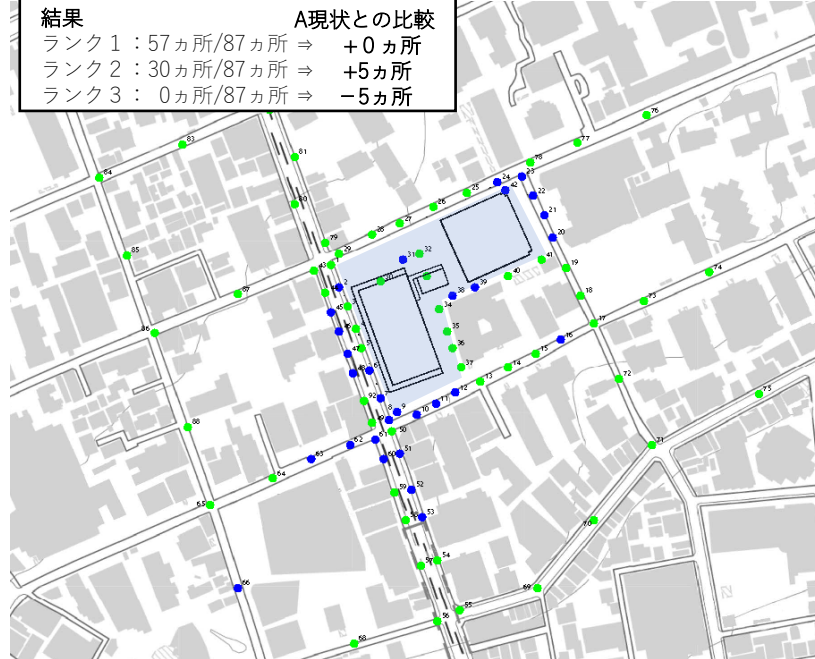
結果
 ランク1：57カ所/87カ所
 ランク2：25カ所/87カ所
 ランク3：5カ所/87カ所



掲載図は地図・空中写真閲覧サービス（国土地理院）を日本テレビ放送網株式会社で加工して作成

B：計画案

結果 A現状との比較
 ランク1：57カ所/87カ所 ⇒ +0カ所
 ランク2：30カ所/87カ所 ⇒ +5カ所
 ランク3：0カ所/87カ所 ⇒ -5カ所



掲載図は地図・空中写真閲覧サービス（国土地理院）を日本テレビ放送網株式会社で加工して作成

現状と比較して、計画案はランク3が無くなる一方で、ランク2が5カ所増加する結果であり、風環境が良くなる場所と悪くなる場所が発生します。

今後、具体的な設計を進める中で影響の低減に努めます。さらに建設後には事後調査を実施する予定です。

Q.

計画されている広場には、まったく陽が当たらないのでは？

A.

- ・ **グリーンパレスを含めた冬至、夏至、春分秋分**の日照時間をあらわした図の通り、冬至においても広場に一定程度の日照は確保されます。（別紙8）
- ・ 北側にある広場に対しては、一般的に建物の高さではなく東西面の見付面積が大きいほど日影の影響が大きくなります。現行地区計画における計画（60m）と比較して、本計画は高層化により建物の東西面の見付を小さくすることで、**日影の影響を小さくしております。**
- ・ 今後、具体的な設計を進める中で、より影響が軽微となるように検討します。

→詳細は別紙8

Q.

日本テレビ通りは車両が渋滞するのでは？

A.

国土交通省が定めている大規模開発地区関連交通計画マニュアルに基づき開発後の評価をいたしましたが、交通渋滞等は発生しない結果となっています。また、警視庁先行交通対策課にも問題ないことを確認しています。

→詳細は別紙 9

開発後の自動車交通への影響把握

【交差点への影響の確認】

国土交通省が定める
「大規模開発地区関連交通計画マニュアル」
(以下、交通マニュアル)に基づいて、
計画容積率700% (番町スタジオ含む)とした場合、
計画案により
自動車が交差点で渋滞を起こすかを確認しました。

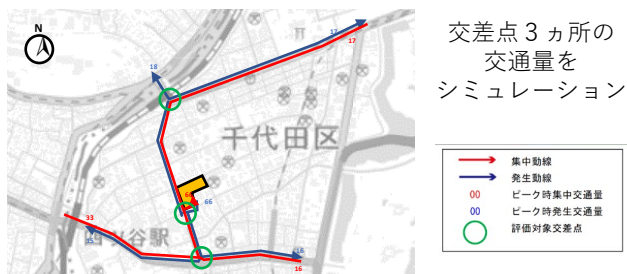
【交通マニュアルの考え方】

- ①現状の交通量を調査する (自動車、歩行者)
【コロナの影響を鑑み、今回は平成26年に実施した調査結果を利用。
解体前の南館・北館・西館の自動車・歩行者交通量も入っており、本来より大きい数字】
- ②計画容積、用途に応じて計画建物に往来する人の総量を設定。
- ③往来する人を交通手段別 (電車、自動車、徒歩など) に配分。
- ④ 現状の交通量①に上記②③の結果を加え、**自動車が交差点で渋滞を起こすかを確認。**

【③手段別交通量の結果】

計画によるピーク時の自動車交通量：**132台/時の往来 (13~17時台)**

- ・ピーク時間132台の自動車の往来を国土交通省等の調査(第6回パーソントリップ調査)に基づいてルート別に配分します。結果は下図の通りです。
- ・ルートは、交通規制を順守した最短経路を原則として設定します。



掲載図は地図・空中写真閲覧サービス (国土地理院) を日本テレビ放送網株式会社で加工して作成

【確認方法】

各交差点で、交差点需要率、交差点許容値を算出し、
交差点需要率が交差点許容値を下回っていれば、円滑に交通処理されると言えます。

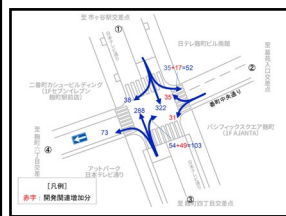
交差点需要率 < 交差点許容値

交差点需要率：交差点で処理できる最大交通量に対する、検討時の交通量の比率。

交差点許容値：交差点に入ってくる流入部別の、各車線の車線数、車線毎の幅員、勾配、交通量、大型車比率、信号の割り当て秒数、横断歩行者の大小等を勘案し、円滑に流れる最大の交差点需要率。
= 1回の信号で「円滑」に流れる最大の交通量比率。

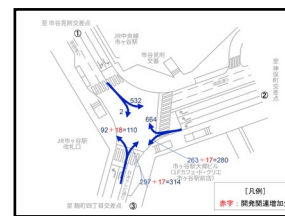
【結果】

日本テレビ通り 番町中央通り交差点



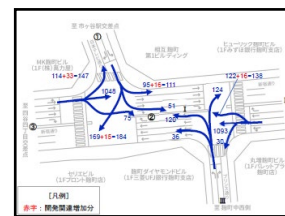
交差点需要率：0.282
(交差点許容値：0.600)

市ヶ谷駅交差点



交差点需要率：0.342
(交差点許容値：0.671)

麹町四丁目交差点



交差点需要率：0.363
(交差点許容値：0.885)

容積700%の計画で、いずれの交差点においても交差点需要率の許容値を大幅に下回っており、自動車交通への影響は限定的であることを確認しました。

Q.

新たなオフィスビルが整備されることにより、駅利用者数が増加することが予想され、歩道が拡幅されても状況悪化を抑制する程度では？

A.

現在の日テレ通りの歩道幅員は概ね2.5mであり、計画地の歩道状空地は4m以上として整備予定であることから、歩行者空間（歩道＋歩道状空地）は現況の約2.5倍（2.5m⇒6.5m）に拡幅します。

建設後の歩行者のサービス水準は現状の歩道幅員でも自由歩行可能な水準を確保できる試算ですが、車椅子の方や小さなお子さまも安全に通行できるよう、さらに歩道幅員を拡幅・段差を解消することで安全・安心な歩行空間を整備します。

→詳細は別紙 1 0

歩行者交通への影響 概略把握

【歩道サービス水準の確認】

国土交通省が定める

「大規模開発地区関連交通計画マニュアル」

(以下、交通マニュアル) に基づいて、
計画容積率**700%**(番町スタジオ含む)とした場合、
計画案により

歩行者が歩道を自由に歩行できるかを確認しました。

【交通マニュアルの考え方】

①現状の交通量を調査する(自動車、歩行者)

【コロナの影響を鑑み、今回は平成26年に実施した調査結果を利用。
解体前の南館・北館・西館の自動車・歩行者交通量も入っており、本来より大きい数字】

②計画容積、用途に応じて計画建物に往来する人の総量を設定。

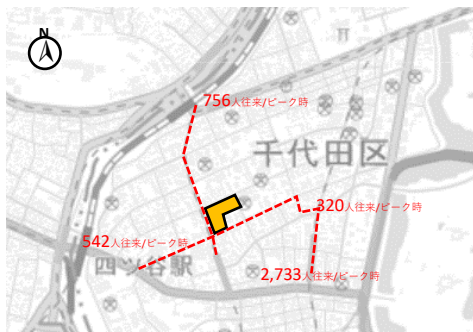
③往来する人を交通手段別(電車、自動車、徒歩など)に配分。

④ 現状の交通量①に上記②③の結果を加え、
歩行者が歩道を自由に歩行できるかを確認。

【③手段別交通量の結果】

計画によるピーク時の歩行者交通量：**4,351人/時の往来(8時)**

- ・計画による歩行者ピーク時4,351人の往来(8:00台)を、各駅の乗降客数や距離による重みづけを行ったうえで、最短経路で配分しました。
- ・結果は下記の通りです。



※掲載図は地図・空中写真閲覧サービス(国土地理院)を日本テレビ放送網株式会社に加工して作成

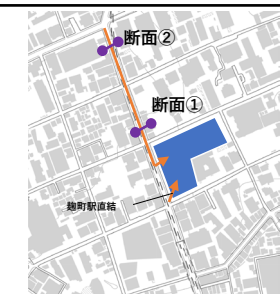
【確認方法】

交通マニュアルでは、
歩行者流量(1分当たり、歩道幅員1m当たりの歩行者数)
に応じてサービス水準が定められており、日本テレビ通りなどの歩行ルートで、
サービス水準A(自由歩行)が確保できているかを確認しました。

(参考)	サービス水準	歩行者流量 (人/m・分)
A	自由歩行	~27
B	やや制約	27~51
C	やや困難	51~71
D	困難	71~87
E	ほとんど不可能	87~100

【結果】

日本テレビ通りの歩道



※掲載図は地図・空中写真閲覧サービス(国土地理院)を日本テレビ放送網株式会社に加工して作成

断面②(歩道が最も狭い場所)

現況ピーク時 12時台 : 3,416人往来/時
計画ピーク時 8時台 : 793人往来/時
計画後ピーク時歩行者交通量 : 4,209人往来/時
有効歩道幅員3.7m(西側1m+東側2.7m)において
歩行者流量**19人/m・分**⇒サービス水準A

断面①(計画地から近い場所)

現況ピーク時 12時台 : 2,720人往来/時
計画ピーク時 8時台 : 793人往来/時
計画後ピーク時歩行者交通量 : 3,513人往来/時
有効歩道幅員5m(西側2.5m+東側2.5m)において
歩行者流量**12人/m・分**⇒サービス水準A

番町中央通りの歩道



※掲載図は地図・空中写真閲覧サービス(国土地理院)を日本テレビ放送網株式会社に加工して作成

断面③(現状の交通量が多く歩道が狭い場所)

現況ピーク時 8時 : 1,500人往来/時
計画ピーク時 8時 : 542人往来/時
計画ピーク時歩行者交通量 : 2,042人往来/時
歩道幅員1.6m(北側0.8m+南側0.8m)において
歩行者流量**21人/m・分**⇒サービス水準A

麹町駅6番出入口通路



【麹町駅地下鉄通路】

断面④

現況ピーク時 8時 : 662人往来/時
計画ピーク時 8時 : 2,644人往来/時
計画ピーク時歩行者交通量 : 3,529人往来/時
通路幅員2.8mにおいて
歩行者流量 **約20人/m・分**
⇒サービス水準A

容積700%の計画案で、各歩道・通路で自由歩行可能な水準であることを確認しました。

環境への影響 現行地区計画における計画との比較

Q.

現行地区計画における計画と今回の提案の
風環境の変化について示してください

A.

現行の地区計画で建設可能な60mの計画をした場合と、今回の提案の比較を別紙に
お示しします。

→詳細は別紙 1 1

現行地区計画における計画（高さ60m）



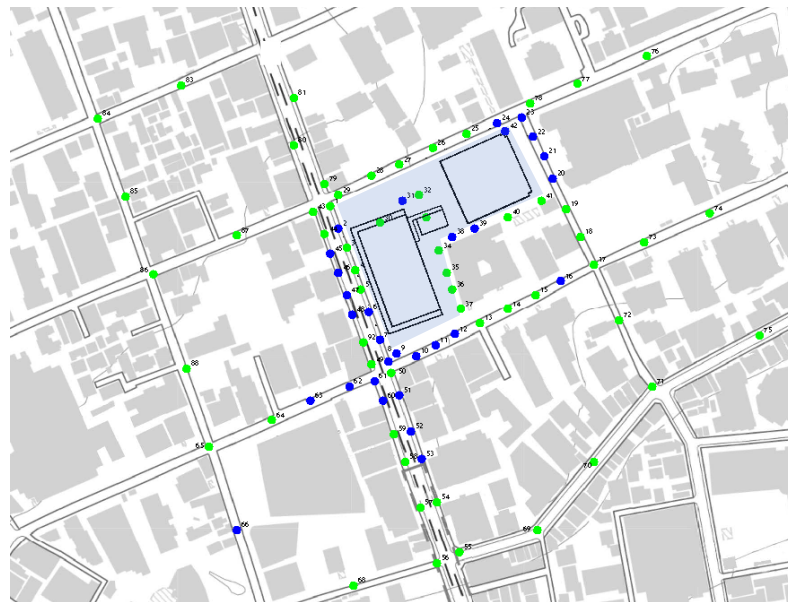
掲載図は地図・空中写真閲覧サービス（国土地理院）を日本テレビ放送網株式会社で加工して作成

●
建物内のため
未評価

結果

ランク1：63カ所/87カ所
 ランク2：18カ所/87カ所
ランク3：2カ所/87カ所
 (建物内のため未評価：4カ所/87カ所)

地域課題を解決するために現行地区計画を変更した場合の計画（高さ90m以下）



掲載図は地図・空中写真閲覧サービス（国土地理院）を日本テレビ放送網株式会社で加工して作成

結果

ランク1：57カ所/87カ所
 ランク2：30カ所/87カ所
ランク3：0カ所/87カ所

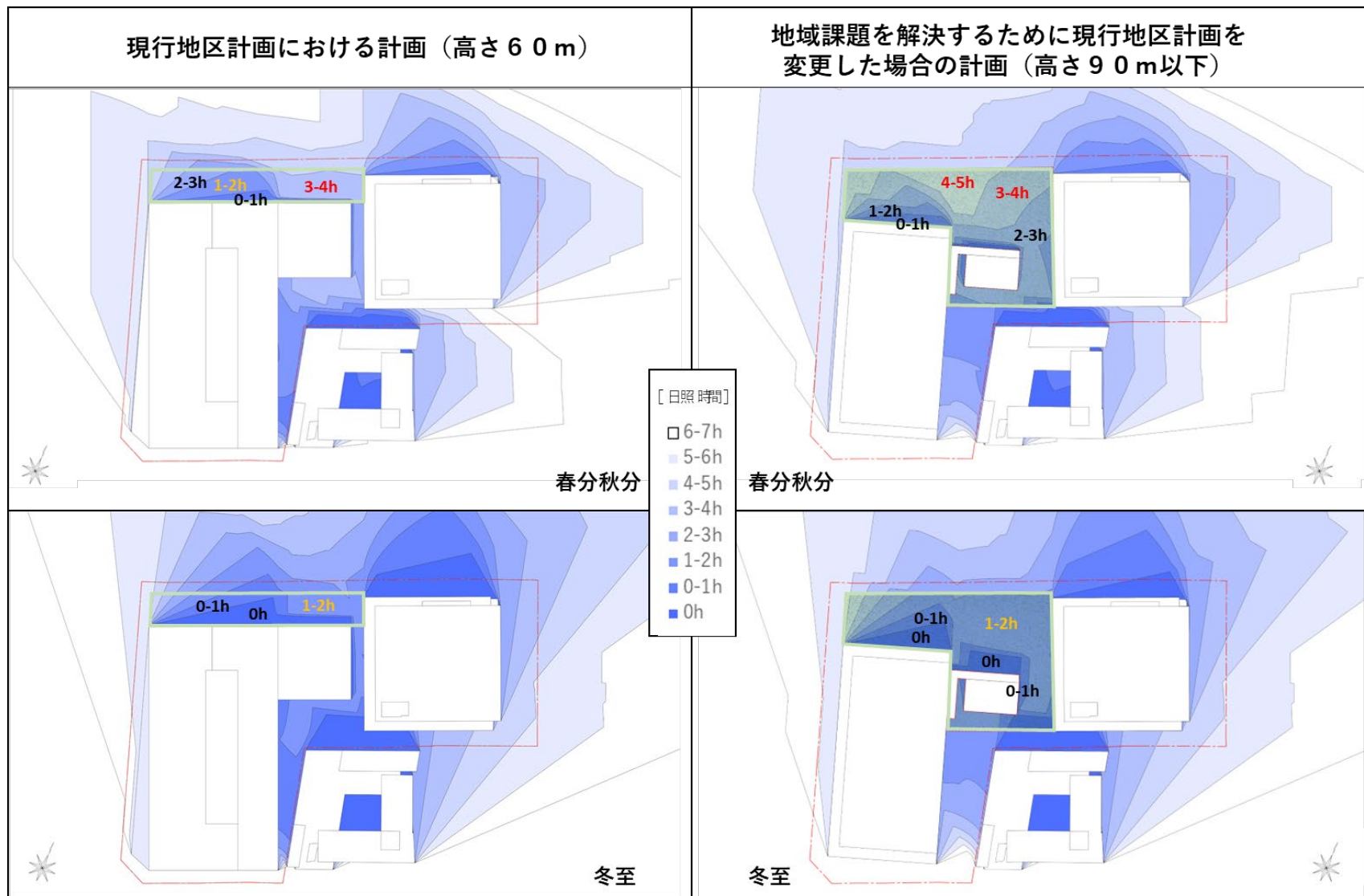
Q.

現行地区計画における計画と今回の提案で、
広場の日照環境の変化について示してください。

A.

現行の地区計画で建設可能な60mの計画をした場合と、今回の提案の比較を別紙に
お示しします。

→詳細は別紙12



緑で囲った部分が整備される広場となり、記載されている数字が
朝 8 時から夕方 4 時までの 8 時間のうちの日照時間を示したものになります。

17. 就業者数の比較

Q.

現行地区計画における計画と今回の提案の就業者数の変化について示してください。

A.

現行地区計画における計画(高さ60m)と、今回の提案の比較を下記にお示しします。

現行地区計画における計画(高さ60m)に比べて、**地区計画を変更した場合は900人程度、就業者数の増加が見込まれます。**

現行地区計画における計画 (高さ60m)					地域課題を解決するために現行地区計画を変更した場合の計画 (高さ90m以下)				
階数	業務	商業	スタジオ棟	合計	階数	業務	商業	スタジオ棟	合計
延べ床面積	40,000㎡	1,500㎡	33,000㎡	41,500㎡	延べ床面積	50,000㎡	10,000㎡	33,000㎡	60,000㎡
就業者数	2,000人	68人	1,000人	3,100人	就業者数	2,500人	455人	1,000人	4,000人
▼					▼				
就業者数は 3,100人					就業者数は 4,000人				

Q.

現行地区計画における計画と今回の提案の自動車交通量の変化について示してください。

A.

現行地区計画における計画(高さ60m)と、今回の提案の比較をお示しします。

国土交通省の大規模開発地区関連交通計画マニュアルに基づいて算出した結果です。

ピーク時における車両台数の比較では、1時間あたり約20台増加する見込みです。この台数で交差点処理が問題ないことを確認しております。

現行地区計画における計画 (高さ60m)	地域課題を解決するために現行地区計画を変更した場合の計画 (高さ90m以下)
ピーク時車両台数は 約 44 台	ピーク時車両台数は 約 64 台

Q.
現行地区計画における計画と今回の提案の歩行者交通量の変化について示してください。

A.
現行地区計画における計画(高さ60m)と、今回の提案の比較をお示しします。
国土交通省の大規模開発地区関連交通計画マニュアルに基づいて算出した結果です。
ピーク時における歩行者数の比較では、1時間当たり約840人増加する見込みです。
この差異は、主に商業施設(スーパーなど)面積が多いこと、すなわち地域の皆さまにご利用いただける施設の多さによるものです。
歩行者数は、麴町駅や周辺駅などから再開発ビルに来る歩行者の合計値となります。

現行地区計画における計画 (高さ60m)	地域課題を解決するために現行地区計画を変更した場合の計画 (高さ90m以下)
ピーク時歩行者数は 約 1,260 人	ピーク時歩行者数は 約 2,100 人

地域意見との対話について

Q.

日本テレビが第12回協議会（2022年9月26日）に具体案を提示してから、都決までの手続きが拙速ではないか？

A.

第12回協議会前の2022年7月のオープンハウスでも具体案を地域の皆様にご説明し、アンケートなどによりご意見をお伺いしております。また、番町の街並みを守る会様とは2021年10月～2022年7月まで計6回の対話を行っており、十分ご説明させて頂いたと認識しております。

さらに日本テレビで二番町の地権者様に向けた説明会を行ったほか、

「番町の森」での地域イベントや、近隣マンション理事会などで幾度となく個別に説明を行っています。

また、区主催でも都市計画法16条に基づいて地権者様を対象とした説明会が実施されるなど数多くの機会を通じて直接ご説明し、ご意見を伺って参りました。

今般の公聴会など、今後も引き続き具体案を説明し、ご意見を伺って参ります。

→詳細は別紙13

2013年計画始動以降、現在に至るまで地域の皆様、行政と議論を重ね、地域課題の解決やご要望を実現する計画のあり方を検討してまいりました。

	【主体】	日付	
2013	日本テレビ	2013.12～	計画始動
2014	日テレ通り振興会	2014.10～	日テレ通り振興会勉強会開始 (エリアマネジメント)
2015		2015.05～	番町瓦版発行 (現在は番町チャンネル) スタジオ棟総合設計許可申請
		2015.12	「番町の庭」オープン
2016	日テレ通りまちづくり委員会		日テレ通りまちづくり委員会発足 二番町町会/四番町町会/五番町町会 六番町町会/麴町三丁目町会/ 麴町四丁目町会/日テレ通り振興会
		2016.06	まちづくりアンケート (全4700世帯・事業所配布 561通回答)
2017		2017.05	まちづくり方針に関する 地域意見交換会×2回
		2017.08	千代田区へまちづくり方針案及び活動報告
		2017.12	まちづくり委員会バリアフリー要望書
2018	まちづくり協議会	2018.03～	まちづくり協議会開始【区主催】
		2018.09	まちづくり基本構想素案 (区) 策定【区】 高さ緩和について陳情等【番町の町並みを守る会】
		2018.10～	まちづくり協議会【区】 (現在まで12回開催) ・地域課題の整理 ・広場の必要性整理 ・アンケート ・100mを超えない範囲内
2019		2019.01	二番町町会勉強会【日本テレビ+町会】
		2019.05 ～12	番町の庭利用者意向調査【日本テレビ振興会】 (計2700名の回答)・保育園などの団体を含む
		2019.08	日テレ通り盆踊り意向調査【日本テレビ振興会】
2021		2021.09	番町の森オープン/ 番町チャンネルへ移行【日本テレビ+振興会】 (番町の庭・番町の森イベントはのべ約25,000人が参加)
		2021.10 ～2022.07	番町の町並みを守る会との対話を開始 頂いた対案について検証・フィードバック
2022		2022.07.03 07.04	オープンハウス実施【区主催】 日本テレビの計画案についてご説明
		2022.09.26	第12回 まちづくり協議会【区主催】 日本テレビの計画案についてご説明

別紙13 これまでの経緯（日本テレビ通り沿道まちづくり協議会）

Copyright 日本テレビ放送網株式会社
著作権者の許可なく複製、転載、第三者開示等の行為を禁止する

日本テレビ通り沿道
の方向性検討

建物高さ制限に関する議論

オープンハウスなど地域住民の声を踏まえ、
地域課題解決を踏まえた建物計画に関する議論

回	議論内容【概要版】		
	議論対象	説明	意見、論点
1 (2018.03.26)	これまでの経緯 今後の進め方について	・市ヶ谷駅周辺を含めた日本テレビ通り沿道のまちづくりについて検討する協議会として発足 ・基本的な進め方の確認	・委員からは緑が少ない、麴町駅のバリアフリー化が必要など、様々な地域課題が提示された。
2 (2018.04.20)	地域の課題とゾーン別の将来像について	・日本テレビ通り沿道の課題、将来像 ・市ヶ谷駅周辺のまちづくりビジョン	・日テレ通り振興会事務局より盆踊りを行う空地を要望 ・二番町町会長より日本テレビ通りの歩道拡幅を要望
3 (2018.05.24)	千代田区地区計画の概要	・住宅と業務空間が共存・調和するまち ・現行の高さ制限	・麴町三丁目会長よりセットバックの距離について質問 ・六番町町会長よりどの高さまで緩和するかについて質問 ・守る会より短い期間でパブコメ実施に関して疑義あり、住民との意見交換の場を要望
	日本テレビ通りまちづくり方針（案）_地域ルール編	・日テレ通りまちづくり委員会から、高さ制限の最大限度を150m、アスペクト比1:4までの範囲内で圧迫感の少ない計画となるよう調整を図る考え方を説明。	
	意見徴収の進め方	・パブリックコメント実施予定と説明。	
4 (2018.07.12)	日本テレビ通り沿道まちづくりに対する意見等の状況	・超高層開発から番町の住環境・教育環境を守ることを求める陳情 ・女性委員を増やす、障害者の視点を入れる、パブコメ前のアンケート、本協議会への情報提供など要望がある。	・地域住民より150mの高さの建物を建てた場合の周辺環境への影響を懸念する声がある。 ・オープンスペースを要望。 ・座長よりまちづくり基本構想内のゾーンに関する考え方の詳細な説明を要望。 ・千代田区より、現状の地区計画の高さ制限（最高60m）のもとでは、広い空間をとって現行の容積率をすべて使い切ることができないことを説明。 ・地域住民より歩道拡幅の際にピロティを設けて屋根の下を歩けるようにする案を提示。
	まちづくり基本構想（素案）	・都市計画マスタープランの改定に向けて、千代田区が地域の将来像として設定する考え方を説明。	
	検討状況報告（市ヶ谷まちづくり協議会）	・都市計画やボリューム、地域貢献策についての検討内容を説明。	
	検討状況報告（日本テレビ）	・地域と共に成長するまちづくり案～足元空間の創出による歩いて楽しいまち～	
5 (2018.09.03)	日本テレビ通り沿道まちづくり基本構想（素案）	・A～Dゾーンの考え方の詳細を説明。	・守る会より高さ制限150mを目指すことを前提とした案なのかという質問が多数だされた。 →150mを目指す目的ではなく、150mを上限としてその範囲内で検討するという考え方であると日本テレビより説明。 ・住民の意見の反映について（意見交換会、パブコメ、アンケートの運用方法への問題提起）
	番町の町並みを守る会からの質問書について	・質問書に対する事務局案を説明。	
6 (2018.10.22)	日本テレビ通り沿道まちづくりに対する意見等の状況	・意見書の住民の声を反映してほしい。 ・具体案はないが、環境影響を確認したい。 ・住民アンケートを行い、「高さ150mの計画を知っていた：58%、知らなかった：42%」という結果であった。	・オープンな広場を作ろうとすると、ボリュームを建物上部絵積み上げざるを得ないという見解で同一一致した。 ・住民から具体案がない中であるものの、交通量、環境の調査を要望。 ・住民から子供が遊べる緑豊かな広場を要望していると千代田区が説明。
	大学研究室によるケーススタディ提示(番町の町並みを守る会より)	・総合設計制度と再開発促進区等を定める地区計画の活用（街並み誘導型、拠点開発型）の場合にどうなるかを説明。	
7 (2019.01.31)	運用方法	・寄せられた意見票は、事務局が確認した後、次回以降の協議会資料に「前回までに届いたご意見」として追加していく。	・左記対応のために高さ制限緩和を認められるか、地域貢献とみなせるかという議論。 →守る会が60m以下の範囲内で地域貢献を実現すべきと主張 ・各委員より、総合設計時（スタジオ棟）の広場面積を含めた広場整備により、容積率などの規制緩和を図ることについての疑義がだされた。 ・座長より、日本テレビの計画ではなく、まちの課題や方向性について議論をしたいと協議会の在り方を軌道修正することを要望
	二番町の日テレ跡地再開発についての要望事項（二番町町会より）	・バリアフリー対策、歩道拡幅、広場設置を具体例添えて説明。	
	二番町勉強会資料を説明（日本テレビより）	・日本テレビの計画の考え方としてイメージパースを添えて説明。	
	開発ボリュームに関するモデルスタディ（千代田区より）	・都市開発諸制度を活用した場合のボリュームと、その建物が周辺環境へ及ぼす影響について説明。	
8 (2021.03.30)	経緯、ご意見の整理 意見交換	・これまでの協議会で議論してきた内容を振り返り	・委員より、約8m程度のセットバック、防災拠点となる広場を要望がだされた。 ・座長より、番町地区が人口増加傾向にあるため、その課題への対策が必要だと提言。その他地域課題についても広く住民の声を吸い上げる必要性を提言。 →守る会より日本テレビに具体的な計画案提示を要求 →千代田区よりオープンハウス形式で広く住民意見を聞くことを提言
2021.06.13-14 区主催 オープンハウス①：地域課題に対する意見聴取			
9 (2021.07.14)	アンケート集計、オープンハウスの実施結果	・計1600件程度の意見を集計	・守る会より超高層ビル開発を前提とした広場整備は不要、地区計画の範囲内で整備すべきと要望。 ・守る会より日本テレビの開発計画案の提示を要望。 →千代田区からも計画案提示を要望。
	日本テレビ二番町計画への要望について（番町の庭の利用者より）	・番町の庭、番町の森では様々な地域イベントを実施しており、恒久的に機能を維持することを望む声が多いことを説明。 ・番町の庭、番町の森に対する要望（緑化、拡幅など）を説明。	
10 (2021.11.30)	日本テレビ通り沿道の広場整備について（千代田区より）	・広場機能の充実と快適な歩行空間の確保が地域課題であることを説明。	・千代田区より、エリアマネジメント組織の必要性を説明。 ・千代田区より、街区公園2500㎡の必要性を説明。 ・守る会より、広場の確保やバリアフリー対応をパートナーとして、高さ制限緩和を認めることはできない旨を主張。
	総合設計で確保できる空地の検証（守る会より）	・総合設計で高さ60mとした場合の、確保できる空地の広さを検証。	
	広場の考え方（日本テレビより）	・街区公園に該当する約2,500㎡の広場を整備する考えを説明。（番町の庭、番町の森を合わせた面積に匹敵。）	
11 (2022.02.28)	署名活動の報告（番町の町並みを守る会より）	・約3,000名の反対意見が署名で集まったと説明。	・座長より、建物高さは100m越えないという理解でよいかと質問。 →日本テレビから、区の指導に従うと返答。 ・守る会より日本テレビの開発計画案の提示を要望 →千代田区からも計画案提示を要望。
	番町の森、庭の現状について（エリアワークスより）	・地域住民の利用実態を説明。 ・青空広場を要望する声がある。	
	二番町地域のまちづくりについて（千代田区より）	・千代田区都市計画マスタープランの中で番町エリアについては、日本テレビ通りと番町中央通りはエリア回遊軸に位置づけられており、これを中心とした歩行空間や滞留空間の確保の検討を進めていきたい。	
区主催、区・日本テレビ説明者 2022.07.02-03 オープンハウス②：地域課題の解決にむけた具体案に対する意見聴取			
12 (2022.09.26)	建物計画の説明（日本テレビより）	・東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準にのっとった都市計画変更を千代田区に提案。 ・90mを超えない範囲で今後建物高さを検討する。 ・青空広場2,500㎡、麴町バリアフリー化、歩道拡幅、番町中央通り一部双方向化、交通広場の整備を地域貢献として行う。 ・環境影響のシミュレーション結果を説明。	・日本テレビが運用基準にのっとった都市計画変更提案をしたということで、千代田区より都市計画変更の手続きに入る旨を説明。 →守る会から、具体的な案を提示してすぐ手続きに入るのはいかがなものか、もっと住民の意見を聞くべき。建物高さについても千代田区が指導するべきではないかと意見が出た。
	容積率700%ピロティ案の説明（守る会より）	・広場確保については検討の余地がある。	
	住民の意見の説明（エリアワークスより）	・延べ25,000人の方が広場のイベントに参加 ・番町らしい飲食店やスーパー、誰でも使えるトイレや授乳室を要望する声が多数。	
日本テレビ主催 二番町地権者説明会：計画案についての意見聴取			

2 1. 様々な案との比較①

Q.

番町の町並みを守る会が出している計画案は検討されたのでしょうか。なぜ提案は取り上げられないのでしょうか。

A.

番町の町並みを守る会様より、2021年11月（第10回日本テレビ通り沿道まちづくり協議会にて）、2022年8月（番町の町並みを守る会勉強会にて）、2022年10月（16条説明会後の会場にて）に、60mの範囲内で成立すると言われるプランが3つ提示されました。

当社としては、示された3つのプランについて、計画に反映できるものがないか真摯に確認・検討してきました。いずれの案についても、建築基準法への不適合に加え、風や日影など環境影響の観点、前提条件の間違い等から成立させることができませんでした。

これらの検討結果については、その都度、番町の町並みを守る会様にフィードバックをいたしました。

当社は、地域要望として高さに対する懸念が大きいことは十分承知しており、これまで高さ制限60mの範囲内での計画は様々な案を検討してきておりますが、地域貢献を含めたまちづくりのお約束を継続的なものとするために、今回の都市計画提案に至っております。今後、具体的な設計を進める中で、少しでも高さを抑える計画とするよう検討してまいります。

2 2. 様々な案との比較②

Q.

屋内広場、またはピロティ、ポルティコ等の形状の方が活用しやすいのでは？
防災面からも屋内の方が活用しやすい。

A.

番町の庭での利用者アンケートにて、ピロティと青空広場どちらがふさわしいか伺った結果**90%方が青空広場を要望**されており、**地域の保育園4園**を含めて地域の皆様は青空広場の方を要望されているという結果になっております。

広場は緑豊かな青空広場とし、皆様が憩い、くつろげる空間としております。

一方、交通広場や駅前広場はピロティ形状の屋内広場となっており、雨に濡れずにご利用が頂ける計画としております。

災害時には青空広場と交通広場、駅前プラザを両方活用することで防災面で多角的な利用が可能と考えております。

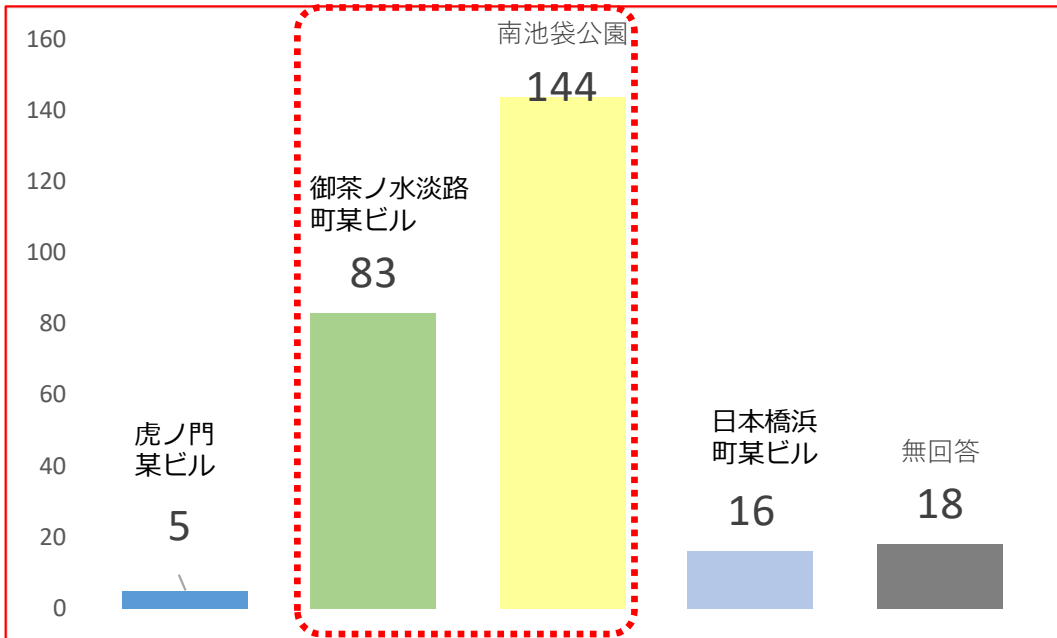
番町の庭利用者アンケート調査 参考：番町の庭利用者の声

【アンケート実施概要】

令和元年5月～10月にかけて日本テレビ通り振興会が
右記イベントにて実施

- | | | | |
|----------|-----------|----------|-----------|
| ① 5月12日 | コズミックカレッジ | ⑤ 9月4日 | スポーツフェスタ |
| ② 5月18日 | マルシェ・No.4 | ⑥ 10月6日 | コズミックカレッジ |
| ③ 8月2/3日 | 盆踊り大会 | ⑦ 10月27日 | ハロウィン |
| ④ 8月30日 | 庭の花火 | | |

	A虎ノ門 某ビル	B御茶ノ水 淡路町某ビル	C南池袋公園	D日本橋浜町 某ビル	無回答
回答数	5	83	144	16	18
比率	2%	33%	57%	6%	7%



A虎ノ門某ビル



B御茶ノ水淡路町某ビル



C南池袋公園



D日本橋浜町某ビル



地域に相応しいオープンスペースのイメージについて
→**回答者の90%が青空空地を求めています。**

番町の庭利用に関する保育園ヒアリング調査

(令和元年7月 日本テレビ通り振興会)

ヒアリング対象：番町の庭の近隣保育園・幼稚園

ヒアリング日時：令和元年6月19日~21日

Q.利用頻度・時間帯について

- A. 週1回~ほぼ毎日（暑い・寒い・雨天の日を除く）
- A. 9時半から11時ころ、15時から16時ころ

Q.困っていること、改善したほうが良いこと

- A. 柵がないので道への飛び出さないか心配。これまで事故はない。
- A. コンクリートなのでけがをしないか注意している。これまで事故はない。
- A. カフェや広場の利用者に配慮しながら遊ばせている。うるさいといわれたことがある。

Q.番町の庭のようなオープンスペースの必要性

A. **絶対必要。（4園とも同様の回答）**

- A. 番町の庭ができるまでは遊び場がなく不便だった。
- A. 園児にはフラットなスペースが必要

Q.番町の庭の気に入っているところがあれば教えてください。

- A. 近い
- A. ちょうどよい大きさ・形
- A. 自然（石・植栽・ウッドデッキ）→探索できて喜ぶ

Q.番町の庭にあったらよいと思う機能。

- A. 芝生など、ころんでもいたくない地面
- A. 自然（四季を感じられる実のなる木・石など）・
- A. 日かげ・木陰・トイレ・水道
- A. ベンチ・ちょっとした遊具
- A. 遊具よりも走り回れるスペースが重要
- A. カフェ（保護者からも評判）

Q.利用しやすいオープンスペースのイメージ

A. **南池袋公園（4園）**

→芝生・自然がいい。コンクリートの屋根などができると園児を遊ばせづらい。屋根があるより外を感じさせたい。さらに木があると木陰ができ、ベンチがあると休憩できる。

A. 御茶ノ水淡路町某ビル（1校）

→マルシェなどがやっていると子どもが社会勉強できる。子どもから聞いた親が買い物に来る...そういった地域で保育したい。

A. 日本橋浜町某ビル（1校）

→夏場は半分くらい日かげになっているといい。

地域に相応しいオープンスペースのイメージについて

→**周辺の保育園すべてが青空空地を求めています。**

その他

Q.

建築物高さ90mとする根拠は？

A.

敷地形状や形態制限により、広場や歩道状空地などの足元空間を確保したうえで、建物を建てられるエリアは限定されます。

また、運用基準に基づき得られる容積は約770%であり、そのまま積み上げると建築物の高さは120m程度となります。

一方で、高さに対するご意見・ご懸念を伺い、可能な限り高さを抑えるために、地下を最大限活用するとともに、持続可能な地域貢献を実現する事業性限界の計画容積700%まで低減する事業者判断により95mとしました。

そのうえで、総合設計運用基準の緩和基準である都市計画で定める高さの1.5倍（別紙15）や周辺の麴町ミレニアムガーデン（87m）、千代田麴町タワー（79m）などの既存建物高さを参考に90m以下とする提案をいたしました。具体の設計は今後となりますが、都市計画決定後、さらに高さを抑えるよう設計を進めたいと考えております。

【参考事例】

東京都総合設計許可に係る建築物の高さ等誘導指針や近隣区の高さの緩和ルール例

東京都総合設計許可に係る建築物の高さ等誘導指針(R2.6)

第2 建築物の高さ等の誘導

計画建築物及び計画建築物等の高さは、東京都景観計画の景観形成基準に適合するとともに、次の1及び2の基準に適合するものであることとする。

1 都市計画等で高さの最高限度が定められている区域等

(1) 計画建築物又は計画建築物等が複数の地区にわたる場合は、原則として、当該計画建築物又は計画建築物等の部分ごとに本指針の基準を適用する。

(2) 次のアからウまでに掲げる地区にあっては、計画建築物及び計画建築物等の高さは、原則として、当該都市計画等に定められた基準に適合すること。

ア 高度地区

イ 景観地区又は地区計画等の都市計画の定められた地区

ウ 東京のしゃれた街並みづくり推進条例（平成14年東京都条例第30号）により指定された街並み再生地区

(3) 都市計画等で、総合設計制度に基づき特定行政庁が許可したものについて適用除外がなされる場合は、計画建築物等の高さは、原則として、当該区域又は地区の都市計画等に定められた高さの最高限度の1.5倍の数値以下としなければならない。

(4) 区・市による定めがある場合又は建築物の高さについての都市計画上の考え方がガイドラインや方針等において示されている区域又は地区等の場合は、それぞれの定めによることことができる。

周辺区の高度地区高さ緩和と条件

区	高さ緩和	条件
東京都	1.5倍	総合設計許可（左記）
港区	1.5～2.5倍	指定容積500%以上+環境改善
渋谷区	1.5倍	敷地面積5,000㎡以上
新宿区	1.5倍	敷地面積1,000～3,000㎡
目黒区	1.5～2倍	敷地面積3,000㎡以上

※計画地の敷地面積は12,500㎡